السلفية الجهادية. لعنة العفو الملكي

نيشان

NICHANE

8 دراهم

المغرب ك

العدد: 94 24-30 مارس 2007



للاّ سلْمى

آش كيكَولو عليها لْعيالات

تحقيق

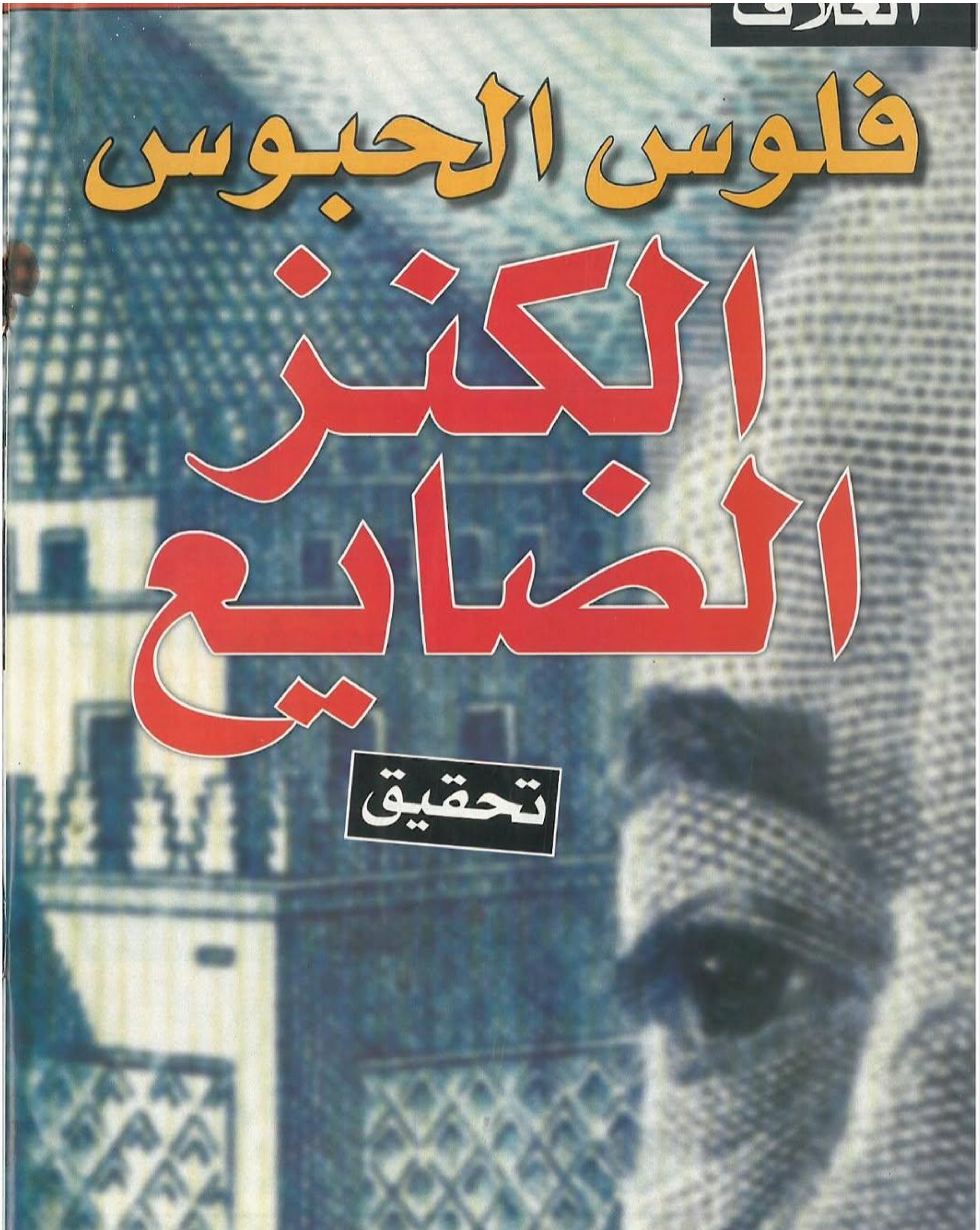
فلوس الحبوس

الكنز الضايع

في زمن «المبادرة الوطنية للتنمية البشرية»، ثروة هائلة قدرها 100 مليار درهم تُسيّر بعقلية القرون الوسطى. عار هادا!

مدير النشر: أحمد بن شمسي

www.nichane.ma


فلوس الحبوس
الكنز الضايع
تحقيق



نظام بيروقراطي يعادي الشفافية، تسيب وشطط من كل الأنواع، استراتيجية لتوظيف الأموال في مهب الحسابات السياسوية والدينية.... تلك بعض المعايير التي تتحكم في تدبير ثروة ضخمة تقدر بمائة مليار درهم، تملكها وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية. «نيشان» تكشف لكم بالأرقام خبايا كنز مجمّد بين دهاليز وزارة تنتمي الى العصور الوسطى.

أعد الملف
فهد عراقي

أزقة ضيقة بها محلات تجارية متراصة، بجوار القصر الملكي، وأبواب ضخمة تخفي وراءها بيوتا شامخة وشبه مهترئة... مرحبا بكم في حي الحبوس بالدار البيضاء. الحي الذي يحمل اسم أكبر ملاكي العقارات في المنطقة، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، إحدى أغنى الوزارات وأكثرها غموضا.

الحي يلخص أيضا الفوضى التي تطبع تدبير ثروة ضخمة، مجمدة في دهاليز الوزارة. فيه بيوت يضاهي جمالها أفخم الرياضات، لا تكاد سومة كرائها تتجاوز 500 درهم، ومحلات بأصل تجاري يساوي الملايين، تكتفي وزارة الأوقاف ببعض الدريهمات مقابل لإيجارها. حي الحبوس، أقدم أحياء البيضاء، شاهد على نظام وقفي تجاوزه الزمن. آجيو تشوفو.

شوية ديال التاريخ

ظهر نظام الوقف مع ظهور الإسلام، وهناك آيات قرآنية وأحاديث نبوية تعد المؤمنين الذين يوصون بملك أو عدة أملاك في حوزتهم لفائدة عمل خيري أو اجتماعي بكثير من الأجر والثواب. الأملاك بمقتضى ذلك، توضع خارج الإطار التجاري، وتسمى بالأموال الموقوفة أو المحبوسة أو المحبسة. وقد لعبت أملاك الوقف في جميع العصور دورا هاما في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وغالبا ما كان المخزن يخصص ريعها للقيام بأعمال ذات نفع جماعي، مثل صيانة المسجد والمسيد، والنافورة، والحمامات العمومية... إلخ، خاصة في القرى والبلدات الصغيرة. وقد ظلت هذه الأملاك، عبر التاريخ، موردا لا ينضب من الأموال، يسمح للفقهاء الذين يسهرون على تدبير هذه

الإجراءات البيروقراطية وغير الشفافة، سرعان ما حولت الوزارة إلى عدو لدود لجميع حاملي مشاريع التهيئة. المهم هو تفادي مشقة التفاوض مع فقهاء لا يملكون مؤهلات في المجال المالي... اللهم يرجّعوها جرادي ولا يوحلو مع دوك الناس!

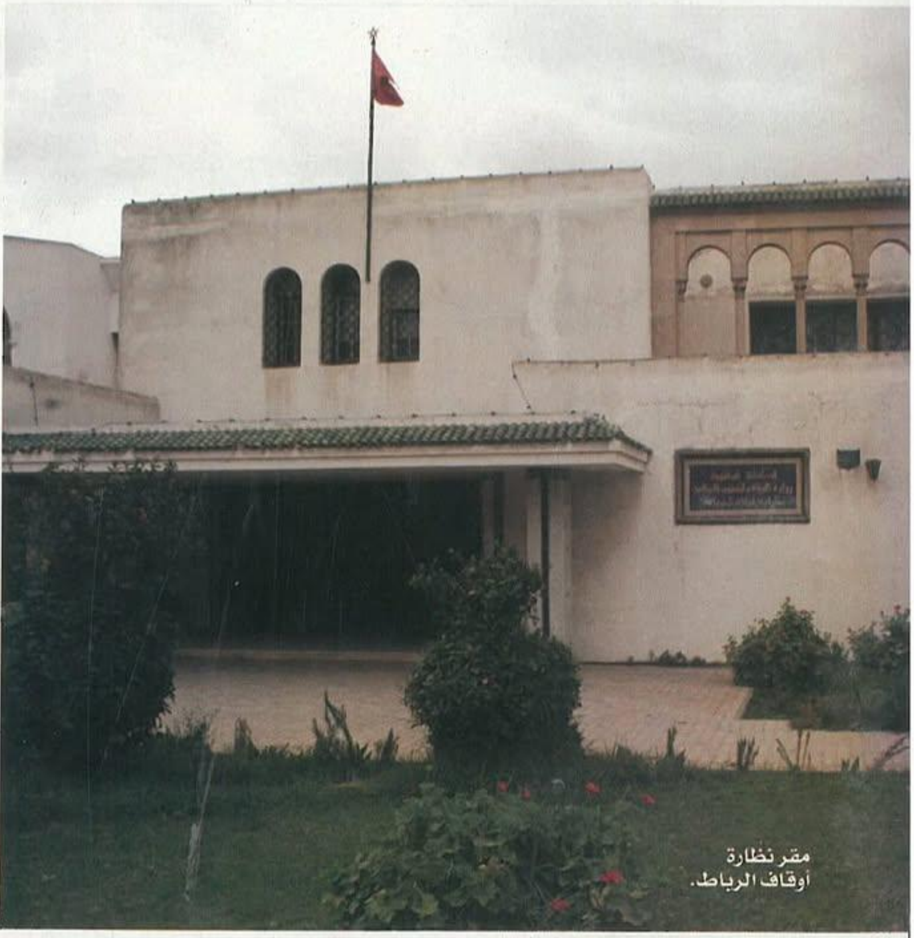
الثروة بالحفاظ على بعض الاستقلالية تجاه السلطة المركزية. اللي ماعندو فلوس كلامو مسّوس. وقد تعاملت مختلف السلالات التي تعاقبت على حكم المغرب، من الأدارسة إلى العلويين، بالمنطق ذاته مع ثروة الأوقاف، يقول أحد الموثقين في هذا الشأن: «المخزن لم يضع يده قبل الحماية على هذه المؤسسات الدينية التي ظلت شيئا ما مستقلة عن السلطة، بل إن السلطة كانت تساندها من حين لآخر دون مقابل من طرف مؤسسة الوقف».

في سنة 1915، وضعت السلطات العمومية يدها على مداخيل الوقف، وأصبحت خاضعة لسلطة وزارة الأحباس التي أسسها الماريشال ليوطي. ويضيف الموثق بأن «التشريعات المتعلقة بالأوقاف لم تعرف تغييرا إلا إبان السنوات الأولى من الحماية، حيث كان الفرنسيون يسعون إلى الاستحواذ على هذه الثروة على غرار ما قاموا به في الجزائر منذ السنوات الأولى للإحتلال».

بعد الاستقلال، عمل النظام الملكي على استرجاع السلطة التي فرضتها الحماية على هذه الثروة، بل كرس هذه السلطة بحذف وزارة الأوقاف منذ الحكومة الثانية بعد الاستقلال (حكومة الوزير البكاي، 28 أكتوبر 1956)، من لائحة الوزارات الواقعة تحت سلطة الوزارة الأولى، وبذلك استقرت وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في المشور، على بعد خطوات من القصر الملكي بالرباط وأصبحت وزارة للسيادة، وعارفين شنو هي السيادة!

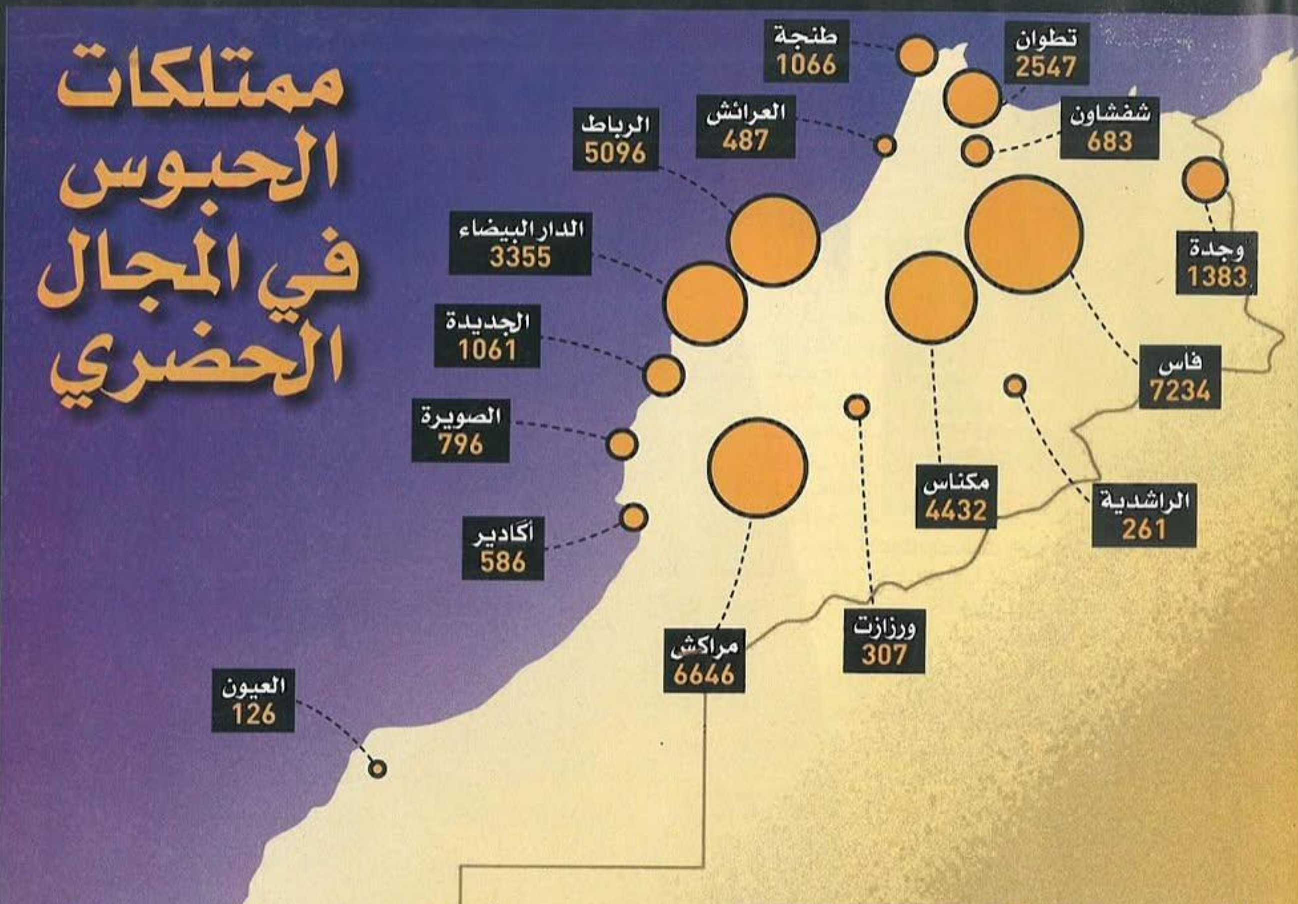
ياه شحال دلفلوس!

لا يزال الحال على ما كان عليه، حتى في ظل العهد الجديد. من أجل إخراج الوزير الأبدي عبد الكبير المدغري العلوي من الوزارة (بعد 18 سنة في هذا المنصب)، تم اختيار تكنوقراطي آخر هو أحمد التوفيق. ويعلل وزير سابق هذا الاختيار بكون «الشؤون الإسلامية تشكل مجالا في غاية الحساسية يصعب إبعاده عن دائرة الملكية، لا سيما في زمن أصبح يطبعه استغلال الدين لأهداف سياسية». وعلى الرغم من الصمت الذي ما يزال يخيم على ثروة الأوقاف في عهد أحمد التوفيق، كما في عهد سابقه (لم تجب الوزارة على أي طلب من طلبات الاستجواب الصادرة عن هيئة تحرير «نيشان»)، إلا أنه يحسب للوزير الجديد العمل الإحصائي الذي قام به للأملاك التابعة لوزارته، فقد قام عبد العزيز الدرويش، المدير الحالي للمساجد، سنة 2003 بجرد إحصائي في هذا المجال، سخّر له 340 شخصا لمدة سنة. يقول مصدر مطلع على الملف: «لجان عديدة تضم في عضويتها مهندسين معماريين وطوبوغرافيين وأطرا تابعة للوزارة جابت مختلف أرجاء البلاد للقيام بهذه الدراسة». أهمية هذا العمل تكمن في أنه الأول من نوعه الذي تقوم به وزارة الأوقاف. مصدرنا يؤكد أن آخر إحصاء من هذا النوع أجري إبان عهد ليوطي في بداية القرن، ولم تتجاوز تكلفة العملية مبلغ 150.000 درهم في شكل تعويضات لمن قاموا بالإحصاء، في



مقر نظارة أوقاف الرباط.

ممتلكات الحبوس في المجال الحضري



نوع ممتلكات الحبوس

أراضي	2468
محلات سكنية	12 482
محلات تجارية	23 785
منافع	9698
المجموع	48 433

مصدر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية

الوقت الذي كانت ستكلف فيه دراسة مماثلة يقودها مختصون في تدقيق الحسابات من 6 إلى 8 ملايين درهم. وقد كان باستطاعة الوزارة أن تدفع هذا المبلغ، لأن الدراسة - مهما كانت ناقصة الدقة - تكشف عن ثروة الحبوس الهائلة: حوالي 50.000 محل سكني أو تجاري، وما يقرب من 2438 بقعة أرضية في المجال الحضري فقط، بالإضافة إلى أراض فلاحية تبلغ مساحتها حوالي... 84.000 هكتار، أي أن ثروة الحبوس تقدر بحوالي 100 مليار درهم»... واش شديتو معانا لحساب؟!

الدراسة تظهر أيضا الفوضى العارمة التي تسود في هذا المجال، إذ أن هذه الأملاك لا تذر سوى 240 مليون درهم، بينما يمكن أن تبلغ الموارد ضعف المبلغ. بل إن الإحصاء في المجال الحضري، أظهر أن نصف أملاك الأوقاف مكتراة بدون عقود، كما أن 75% من الملكيات العقارية غير مسجلة بالمحافظة العقارية، والأدهى أن الوزارة اكتشفت بفضل هذا الإحصاء الميداني أملاكا كانت تجهل وجودها. وتدق هذه الدراسة ناقوس الخطر فيما يخص إهدار هذه الأموال، إذ أن ما يفوق 10.000 بناية تابعة للأوقاف غير صالحة للاستغلال أو آيلة للسقوط. كلشي هاد شي وساكتين...

مشكلة التدبير

سبب هذا التدبير الكارثي هو التقاعس الذي يطبع عمل وزارة الأوقاف. فخلال سنين عديدة، لم تكلف الوزراة نفسها عناء تسوية وضعية المكترين قانونا، فقد ظلت سجّلات النظار (التي تشبه سجلات العدول) على مر السنين، تقاوم التطور التكنولوجي، كي تبقى الوسيلة الوحيدة لتسجيل المعطيات الخاصة بالأملاك الوقفية. كما تتسم الإجراءات الخاصة بعمليات التفويت (مقابل الالتزام بإعادة الاستثمار) ببطء شديد. موظف سابق بالوزارة يفسر الوضع قائلا: «كل عملية بيع



عبد الكبير المدغري العلوي، الذي أمضى 18 سنة على رأس وزارة الحبوس.



عمارة الحبوس الشهيرة بالدار البيضاء.

أو مبادلة تخص أي ملك من أملاك الأوقاف تتم عن طريق إصدار ظهير ملكي، وتقابل 9 ملفات من بين 10 بالرفض». شي من التحت شي من الفوق. هذه الإجراءات البيروقراطية وغير الشفافة، سرعان ما حولت الوزارة إلى عدو لدود لجميع حاملي مشاريع التهيئة. يقول مصدر مطلع: «هناك العديد من القطع الأرضية الواقعة داخل المدار الحضري تمت برمجتها كمساحات خضراء في تصاميم التهيئة، لتفادي مشقة التفاوض مع فقهاء لا يملكون مؤهلات في المجال المالي»... اللهم يرجعوها جرادي ولا يوحلو مع الفقها. كما أن العديد من المشاريع التي كانت وزارة الأوقاف طرفا فيها ظلت مجمدة لسنين قبل أن تخرج للوجود، ونسوق هنا مثال «مركز البيضاء التجاري» (Casa city center) الذي وصل مبلغ الاستثمار فيه إلى 1.2 مليار درهم، والمجموعة الفندقية آكور (ACOR) التي ظلت تنتظر ثلاث سنوات قبل أن تنهي معاملاتها التجارية مع الوزارة. وشحال من واحد ما زال كيتسنا.

الغريب أن الدولة لم تجد أي إحراج في الاستيلاء على هذه الثروة. منذ نهاية الستينات، منحت ترجمة وتطبيق مرسوم 2 يونيو 1915 إمكانية تفويت ملكية أراضي الأوقاف الواقعة داخل مدارات السقي إلى الأملاك المخزنية. ولا يزال النزيف مستمرا، بما أن الأملاك المخزنية تشتري أو تأمر بنزع ملكية الأراضي التي في حوزة الوزارة. يقول مصدر مقرب من وزير الأوقاف السابق بأن الوزارة «أصبحت تحبذ البيع عن طريق التفاهم مادام، على الأقل، يمكن من الحصول على مقابل التفويت في وقت أسرع نسبيا. أما في ما يخص نزع الملكية، يجب الانتظار أحيانا ما يقرب من 18 سنة قبل الحصول على المبلغ. وغالبا ما تعرض النزاعات مع وزارة الأوقاف على الديوان الملكي لأجل التحكيم». ويضيف مصدرنا في هذا الصدد: «لأجل فض نزاع ما بين عبد الكبير المدغري العلوي ووزير آخر، كان الحسن الثاني يكلف رئيس المجلس الأعلى أو الوكيل به بإصدار فتوى».

من جهة أخرى، خلفت التحالفات والشطط في استعمال النفوذ، عواقب كارثية على الأملاك الوقفية. يقول وزير سابق: «الضغوط تتقاطر من كل حدب وصوب، وتتراوح من مكالمة هاتفية من نائب برلماني للتدخل لفائدة واحد من المكترين لدفع مبلغ زهيد، إلى الوزير الذي يأمر بمنح ملك ما لشخصية تسدي خدمات للأمة. لقد عشنا جميع الحالات». ومن المرجح أن بعض العمليات المنجزة استعملت فيها وصايا المحسنين كصندوق أسود. مصدرنا يضيف أن «بعض الأملاك خرجت من ملكية الأوقاف لتمنح لشخصيات أجنبية تساندنا في قضية الصحراء». إيوا شوف فين وصلات القضية.

حتى على الصعيد الجهوي، فإن الضغوط التي يمارسها الماسكون بزمام السلطة، على المكلفين بتدبير شؤون الأوقاف لا تعد ولا تحصى. موظف سابق بالوزارة يقول إنه «تم

«الشؤون الإسلامية تشكل مجالا في غاية الحساسية يصعب إبعاده عن دائرة الملكية، لا سيما في زمن أصبح يطبعه استغلال الدين لأهداف سياسية».

النضال من أجل استصدار ظهير في نهاية التسعينات يخول للنظار نظاما يشبه النظام الخاص بالقضاة». وقد تم عرض نزاعات مع السلطات المحلية على أنظار المحاكم، أحيانا، ففي سنة 2002 على سبيل المثال، أصدرت المحكمة الابتدائية للدار البيضاء-أنفا حكما ضد الجماعة الحضرية بدفع مبلغ 543000 درهم في قضية تتعلق بالكراء.

إما المال، إما الهلال!

فوضى الأوقاف لا تقف عند هذا الحد، بل تطول جانب النفقات الذي يشكو عدة تناقضات. فإذا كان من السهل تقبل المصاريف الباهظة التي تنفقها الوزارة في شهر رمضان، خلال الدروس الرمضانية التي يرأسها الملك (الدروس الحسنية الشهيرة)، يظل من الصعب تفهم تلك الهبات السنوية (10 ملايين درهم في المتوسط) التي تمنح لمؤسسة محمد الخامس لتمويل عملية توزيع الحريرة. الأدهى أن الوزارة وضعت مؤخرا رهن إشارة «جمعية النساء رئيسات المقاولات» محلا مساحته 500 متر مربع في حي راق بالدار البيضاء، ويقول مصدر مطلع على خبايا وزارة المشور إن «الأمر يتعلق بإشارة سياسية مفادها أن الدين يشجع تحرير المرأة». الحاصول فلوس الأوقاف كتصلاح لكلشي.

هذا التكتيك الذي يهدف إلى إحداث توازن بين الإسلام السياسي وتدبير الثروة يشكل عائقا أمام النهوض بالاستثمار. من الناحية التنظيمية، يفترض أن يتكلف النظار بالشؤون الدينية، ولكن أيضا بالشؤون المالية. ومن الناحية العملية، يفترض أن يقوم الموظفون المؤهلون في علوم الدين بمراقبة الخطب في المساجد واستخلاص بدل الإيجار، وفي السياق نفسه، مراقبة ظهور هلال السنة الهجرية الجديدة. موظف سابق في الوزارة يعلق ساخرا: «يصعب مراقبة ما يجري على الأرض عندما يكون المرء منهمكا في تأمل النجوم». إما المال، إما الهلال!

ثمة عائق آخر في ما يخص حسن التدبير، إذ هناك تخوف فيما يخص وسائل توظيف الأموال. حيث تضطلع وزارة الأوقاف بمسؤولية الحفاظ على الهبات والوصايا التي تبرع بها مسلمون ورعون، من خطر الفوائد الربوية أو الناتجة عن توظيفات مخالفة لروح الشريعة. «الوزارة سبق أن استثمرت في أسهم مسعرة بالبورصة»، يقول مصدر من ديوان الوزير السابق، وهو ما يمكن اعتباره انتهاكا للأصول الدينية، بل إنها قامت بما هو أفدح، عندما

بوركراك
الصفقة الناجحة

في شهر أكتوبر 2004، كان مشروع تهييء ضفتي بوركراك ما يزال في بداياته. وعلى غرار جميع المشاريع الضخمة، كان المشكل العقاري أهم عائق يتخوف منه أصحاب مشروع التهيئة. ولأن الملك براسو وراء المشروع، فقد سعت جميع المرافق العمومية لنيل رضى وكالة التهيئة الخاصة التي أحدثت خصيصا لتدبير المشروع. بلدية الرباط ظهرت سخية، وتبرعت بمساحة تساوي 88 هكتارا. وعلى غير عادتها، تمكنت وزارة الأوقاف من التفاوض بشكل جيد في شأن ما يرجع إليها من عقارات. تجدر الإشارة إلى أن أكبر بقعة تشملها منطقة التهيئة، توجد بحوزة الوزارة وتقدر مساحتها ب 830 هكتارا، أي ما يعادل ربع القاعدة العقارية للمشروع. ويبدو الشق المالي فريدا من نوعه، إذ يلتزم المكلفون بالتهيئة بضمان مردودية تساوي 4 في المائة سنويا بالنسبة إلى الأراضي التي تضعها الأوقاف رهن إشارتهم، باطراد مع تقدم أشغال التهيئة. على «ألا تقل المردودية بأي حال من الأحوال عن مبلغ 300.000 درهم الذي يشكل مجموع السومات الكرائية التي تدرها هذه الأراضي حاليا»، كما أكد ذلك مصدر مطلع على الملف. بذلك تستطيع وزارة الأوقاف استرداد مبلغ قيمة الأراضي (التي حددت في ما يفوق 200 مليون درهم) على شكل بنايات جديدة في موقع بوركراك. ويقول مصدرنا إن «هذه الأملاك الجديدة من شأنها أن تدر على الأوقاف خمس مرات عائدات الكراء الحالية». هادي ديال لمعلمين.

لكن هذه العملية ما كانت لتنجح لولا الحزم الواضح الذي أظهرته وزارة الأوقاف في هذا الموضوع. يضيف مصدرنا: «أغلب هذه الأراضي كانت محتلة منذ عشرات السنين، وقد عملنا من أجل استرجاعها، على التقيد بأحكام القانون الذي ينص على أن الأراضي تفوّت للكراء عن طريق المزايدة لمدة تتراوح من 3 إلى 9 أشهر. ولم يتم تجديد العقود المنتهية على الرغم من أن تجديدها على أرض الواقع كان يتم ضمنيا». شكون قال العزيمة كتهرس الحجر؟



مشروع بوركراك، الذي فوتت اراضيه من طرف وزارة الحبوس.

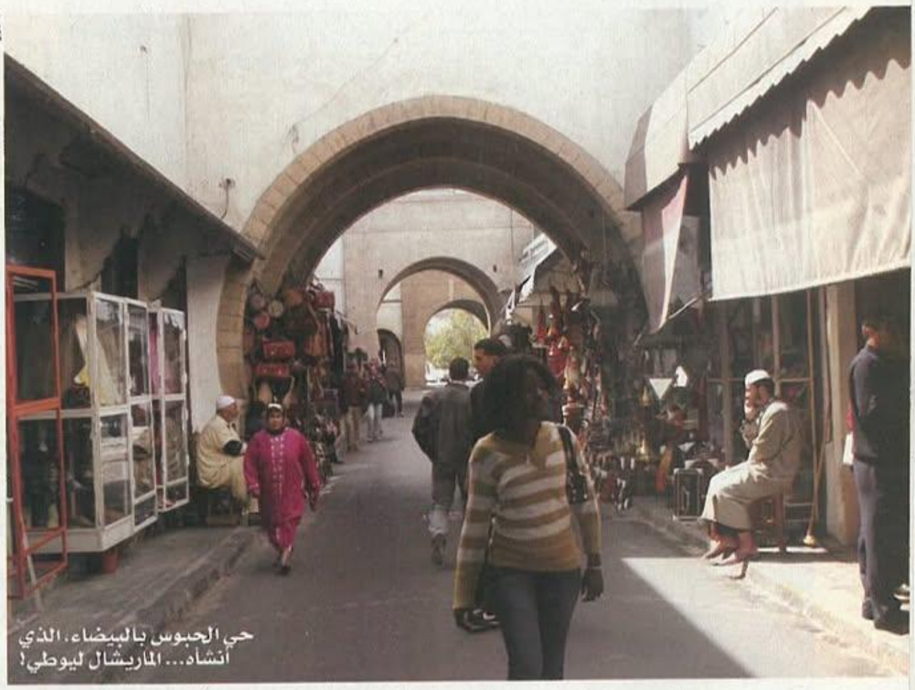
أسست لأجل مسمى ودائع بنكية، واستفادت لمدة سنوات من الأرباح التي تعتبر «حراما». كما أن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية كانت مساهمة في فندق حياة ريجنسي سابقا، هيلتون حاليا، حيث تباع المشروبات الكحولية. رغم هذه الزلات، التي غالبا ما يتم السكوت عنها، تظل سياسة توظيف الأموال محافظة جدا حينما يتعلق الأمر بالاستثمارات المالية. «لقد ثارت حفيظة العلماء عندما اقترحنا الاستثمار في سندات الخزينة»، يعلق موظف سابق بالوزارة.

وقف معايا نوقف معاك

تطمح الوزارة اليوم إلى التجديد. أحمد التوفيق أطلق إصلاحا يهدف إلى الفصل بين الشؤون الإسلامية التي أصبحت، بمقتضى ذلك، من مهام المندوبيات الجهوية، حتى يتسنى لنظار الأوقاف التفرغ إلى تدبير شؤون الأملاك. من جهة أخرى، جرى تقليص عدد نظارات الأوقاف بشكل ملحوظ، لينزل من 43 إلى 16. كما أن الوزارة تريد أن تعطي الانطباع أنها منفتحة على التفاوض، أكثر فأكثر. «تسارينا على كل الولايات والأقاليم كي نطلع المسؤولين على مقاربتنا الجديدة في مجال الشراكة»، يقول مصدر من الوزارة. أكثر من ذلك، فكرت الوزارة في الانفتاح على استثمارات من القطاع الخاص، على منوال تجربة تهييء ضفتي بوركراگ الناجحة (انظر الإطار) من أجل إعطاء قيمة لأملاكها. «80 مشروعا مماثلا، كانت تنتظر الضوء الأخضر من الوزير. هذا الأخير، بالمقابل، بدا متحفظا بالنظر إلى غياب ضمانات حول جودة ونجاعة المستثمرين»، يقول أحد الموظفين السامين السابقين في الوزارة. والحال أن اللجوء إلى عروض مناقصة شفافة وإنجاز دفاتر تحملات متقنة، يمكن أن يجعل الوزارة تتجاوز هذه العراقيل. في انتظار ذلك، وحدهم كبار المستثمرين الذين تربطهم علاقات وطيدة بدوائر السلطة، يستفيدون من أملاك الأوقاف، ويشترونها بأثمنة بخسة أحيانا. وقف معايا نوقف معاك.

غياب الجرأة والتدبير العتيق، نتج عنهما فقدان الثقة في هذا النظام «لا يوجد عمليا أي شخص يلجأ إلى الوقف اليوم»، يشرح أحد الموثقين، قبل أن يضيف: «منظمات المجتمع المدني بأنشطتها وتنظيمها المحكم من جهة، وعتاقة الوزارة من جهة أخرى، جعل حتى المسلمين الأشد إيمانا، يفقدون الثقة في النظام». أرقام الوزارة تسير في هذا الاتجاه: حوالي 50 في المائة من أملاك الحبوس، عمرها أكثر من 50 عاما. ألم يحن الأوان لإعادة النظر في النظام بأكمله؟ عاود ضمص كارطا آلفقيه. ■■■

بيوت يضاهي جمالها أفخم الرياضات، لا تكاد سومة كرائها تتجاوز 500 درهم... ومحلات بأصل تجاري يساوي الملايين، تكتفي وزارة الأوقاف ببعض الدريهمات مقابل لإيجارها!



حي الحبوس بالبيضاء، الذي أنشأه... الماريشال ليوطي!

بعد النظر

العلمانية الاقتصادية

لنتخيل العواقب الاقتصادية إذا ما تم اللجوء إلى تطبيق صارم لأحكام الشريعة في تدبير الشأن الاقتصادي. حذف المشروبات الكحولية في الحانات أو الفنادق، يعني حتما أن «أجمل بلد في العالم» لن تطأ أرضه قدما أي سائح أجنبي. ستحذف عشرات الآلاف من مناصب الشغل، و50 مليار من العملة الصعبة غادي تمشي مع الريح. لنتخيل أن لعبة المراهنة على الخيول أوقفت وحذف اليانصيب الوطني... هنا أيضا، ستحتسب الخسارة بملايير الدراهم. ولنتخيل أخيرا أنه لم يعد هناك أي سوق مالي؛ عندئذ، سينهار النظام البنكي بأكمله والبورصة وأيضا سوق المديونية الذي يمكن الدولة من استكمال مواردها في آخر كل سنة مالية. ناهيك عن مئات الملايير من الاستثمارات الخارجية التي سيغادر أصحابها أرض الوطن دون أدنى تردد.

الحمد الله أن الدولة دايرا عين ميكا، وتتغاضى عن كل هذه الأنشطة، معتمدة في ذلك على نظام اقتصادي علماني. ولكن لماذا إذن نلجأ إلى أحكام الشريعة عندما يتعلق الأمر باستثمار الأموال الوقفية؟ يبدو أن هناك سببين رئيسيين؛ الأول لأن الأمر يتعلق بهبات محسنين مسلمين يجب احترام إرادتهم. واخا. علاش هاد الإرادة ماكتحترمش في ما يخص مركزة موارد الأوقاف والأهداف التي تخصص لها؟ هؤلاء المحسنون سيندمون، وهم في الدار الأخرى، إذا علموا بهول ما يقع الآن. السبب الثاني هو أن الأوقاف مرتبطة ارتباطا وثيقا بالشؤون الإسلامية. وهو العائق الرئيسي الذي يحول نظريا دون دخول الأوقاف إلى السوق المالية لجلب الأموال (لأجل تقييم أملاكها) ولا حتى في توظيف أموالها في استثمارات مالية أكثر ربحا.

لتجاوز هذا العائق، يبدو أن الحل سهل؛ يمكن تحويل وزارة الأوقاف إلى مكتب مستقل يشرف عليه متخصصون في مجال تدبير الأموال، دون اعتبار الجانب الروحي. وقد لجأت إلى هذا الخيار العديد من الدول التي تعتبر محافظة أكثر من المغرب فيما يخص تطبيق الشريعة. وهذه بلا شك أنجع وسيلة لتحقيق الاستفادة القصوى من هذه الثروة الهائلة، خاصة أن المغرب لا يتوفر على خيار الاستغناء عنها. ■■■

أرقام كتْخلع!

ثروة قيمتها 100 مليار درهم، 50% من الممتلكات مكرية بلا وراق، 75% ما مسجلاش في المحافضة العقارية، 1234 دعوة قضائية... نزيدو ولاّ صافي؟!

ثروة قيمتها 100 مليار درهم

...على أقل تقدير، لأننا إذا ما طبقنا المعايير الحقيقية للسوق، نجد أن الرَصيد العقاري للأوقاف في المجال الحضري، يساوي على الأقل ضعف هذا المبلغ.

رقم يثير الدهشة، خصوصا إذا علمنا أن 100 مليار درهم هي ثلث مديونية المغرب (الخارجية والداخلية معا) وربع الناتج الداخلي الخام، وما يكفي عشر مرات لتمويل «المبادرة الوطنية للتنمية البشرية» التي أعلن عنها محمد السادس سنة 2005. شتّو على ضياع؟

يتأسس كنز الأوقاف هذا، على الأراضي الفلاحية التي تبلغ مساحتها ما يعادل 120.000 بقعة، موزعة على 84.000 هكتار. جزء من هذه البقع الأرضية قد يدمج قريبا في المنطقة الحضرية، بسبب اتساع رقعة المدن. الأمر ينطبق على بعض الأراضي في مراكش ومكناس وفاس، ويحتمل أن تستغل إحدى الصفقات التي أبرمت مؤخرا كمعيار لتحديد قيمة مساحة هذه الأراضي. «مجموعة الضحى» العقارية، سبق أن اشترت من وزارة الأوقاف مساحة تقدر بـ 280 هكتارا مقابل مبلغ 300 مليون درهم. بعض الخبراء اعتبروا أن السعر كان مناسبا إلى حد ما. استنادا إلى هذا المعدل، يمكن أن تصل قيمة هذه الأراضي الفلاحية، بحسب السعر المحدد، إلى ما يعادل 90 مليار درهم. ثروة الأوقاف تمتد إلى المدار الحضري، حيث يقدر الرصيد الخاضع لتدبير الأوقاف في هذا المجال بمبلغ 5.5 مليار درهم بحسب آخر إحصاء. ويفيد عضو من اللجنة التي اشتغلت على برنامج الإحصاء الأخير أن «هذا التقييم يعتمد المبلغ الأدنى، ومن شأن دراسة معمقة أن تفضي إلى ضعف المبلغ». الفلوس مشتتة، خاص غير اللي يجمعها.

من أجل تحديد قيمة هذه الأملاك، احتسبت الوزارة مبلغا متوسطا اعتمدت فيه على التقييم الذي أجرته اللجان، ولكن أيضا على عمليات تقييم أخرى استندت على العائد المحصل (الذي يظل ضعيفا مقارنة مع معايير السوق». إذ تقدر قيمة الأراضي الواقعة في المدار الحضري بحوالي 2.5 مليار درهم، على الرغم من أن المساحة تكاد تساوي 1500 هكتار، أي ما يفوق مجموع الأراضي التي اشترتها «مجموعة الضحى» مؤخرا، محققة بذلك ارتفاعا في قيمتها في البورصة، خمس مرات ضعف قيمتها الأصلية بعد شراء 1330



إقامة السعادة بالرباط. حتاهيا ديال الحبوس!

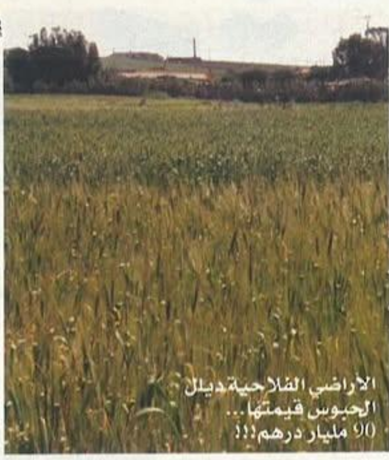
هكتارا. ويعلق مسؤول سابق بالوزارة ساخرا: «الأملاك العقارية للوزارة وحدها قد تساوي ما يناهز 30 مليار درهم في البورصة، لكن الوزارة، مع الأسف، تفتقد إلى الخبرة اللازمة».

50 في المائة من ممتلكات الأوقاف (أي 24.225 ملكا عقاريا) مكتراة بدون عقد

... وهو ما يمثل مبلغا ضائعا يقدر بـ 180 مليون درهم، على أقل تقدير.

نصف عدد الأملاك التي في حوزة الأوقاف، وقوامها 48.433 ملكا عقاريا، يجري كراؤها في غياب أي شكل من أشكال العقود. وذلك بسبب قدم هذه الأملاك: 21365 ملكا عقاريا تعود إلى ما قبل 50 عاما، ما يجعلنا نفترض أن جميع الممتلكات المكتراة بدون عقود، تم شغلها قبل وجود قانون الكراء.

هذه الوضعية تبين أن هناك خسارة كبيرة على مستوى مداخيل الكراء. وتظهر أرقام الإحصاء أن الوزارة تحصل هذه المبالغ بانتظام من 19.509 ملك فقط (عبارة عن محلات سكنية أو تجارية)، وهو ما يساوي نصف أملاك الأوقاف موضوع الكراء. وانطلاقا من عملية حسابية بسيطة، يمكن أن نقول إن وزارة الأوقاف تستطيع مضاعفة مواردها الحالية التي تعادل 180 مليون درهم، خاصة إذا علمنا أن الوزارة تتوفر على النصوص القانونية التي من شأنها تسوية هذه الوضعية، فالقانون ينص على أن كل عمليات الكراء لا بد أن تمر عن طريق المزايدة. ويفيد مصدر من مديرية الأوقاف أن «مثل هذا الإجراء نادرا ما يتم التقيد به، إذ من المستحيل تطبيقه في غياب الوسائل البشرية والتقنية اللازمة للمتابعة». كما تعود هذه الوضعية أيضا



الأراضي الفلاحية ديال الحبوس قيمتها... 90 مليار درهم!!!

«كل عملية بيع أو مبادلة تخص أي ملك من أملاك الأوقاف تتم عن طريق إصدار ظهير ملكي، وتقابل 9 ملفات من بين 10 بالرفض».

إلى التساهل الذي يستفيد منه المكترون، سواء على الصعيد الجهوي أو المركزي. ويقول مصدر مطلع على الملف إن «النظار يتغاضون أحيانا عن احترام المسطرة التي تقتضي أن تعرض كل عمليات الكراء على أنظار الوزارة». هذا الغموض يفسح المجال أيضا أمام بعض المكترين للاغتناء على حساب الأوقاف. فلوس لبّان كياكلهوم زعطوط. يقول موظف سابق بالوزارة: «لقد علمنا مرات عديدة بوجود مبالغ خيالية مقابل عقود تفويت»، قبل أن يضيف: «بل إننا فكرنا في بعض الأحيان أن نسمح بهذا النوع من المعاملات مقابل نسبة مائوية على الملك موضوع تفويت الساروت». ما كا ينش شي حل آخر زعما؟

75 في المائة من أملاك الأوقاف (أي 31062 ملكا) غير مسجلة بالمحافظة العقارية

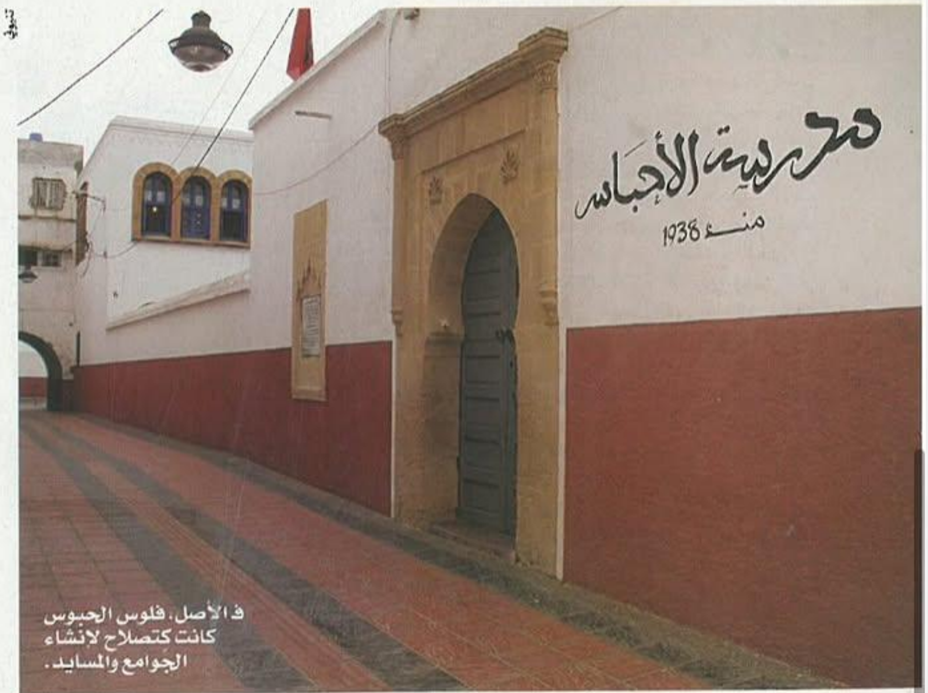
إذا أرادت المحافظة العقارية أن تسوي وضعية أملاك الأوقاف وحدها، دون أي ملك آخر في المغرب، ستستغرق العملية... 8 سنوات.

إذا احتسبنا فقط أملاك الأوقاف (37.923)، سنجد أنها تمثل 4/3 من الأملاك غير المسجلة بالمحافظة العقارية. يمكن تفسير ذلك، هنا أيضا، بكون تاريخ تأسيس هذه العقارات يرجع إلى ما قبل خمسين عاما. غير أن تساهل الوزارة الوصية، ساهم بشكل كبير في استمرار هذه الوضعية. ولا أدل على ذلك من أنه منذ تولي أحمد التوفيق زمام الوزارة، تم التوقيع على اتفاقية لتسوية وضعية الأملاك العقارية للوزارة مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وتنص الاتفاقية على برنامج لتسجيل 4000 ملك عقاري كل سنة. صافي؟ مصدر مطلع على الملف يجيب بأنه «من المستحيل القيام بأكثر من ذلك، فحتى هذا العدد يشغل جميع إمكانيات المحافظة العقارية نظرا لتعقد المساطر»... وإذا تم السير على هذا المنوال، سوف يتطلب تسجيل جميع الأملاك التي في حوزة الوزارة 8 سنوات! هاد الشي اللي عطا الله. العمل بوتيرة أسرع متعذر، لأن الأوقاف معفية من رسوم التسجيل، ويضيف مصدرنا بأنه «من الصعب أن نطلب من المحافظة العقارية أن تضع كل مصالحها رهن إشارة الوزارة بينما لا تؤدي الأوقاف أي رسوم»، معقولة!

منذ سنوات، تم اقتراح مشروع لتعديل قانون المالية، يقضي بحذف الإعفاء من رسوم التسجيل الذي تستفيد منه الأوقاف، لكن ذلك أثار زوبعة أدت، بكل بساطة، إلى سحب المشروع. غير أن ذلك يضر بوضعية أملاك الوزارة، إذ أن 1291 ملكا على سبيل المثال محتلة بشكل غير قانوني، ومن بينها قطع أرضية تقع في المجال الحضري وتمثل ثروة هائلة، وبسبب غياب التسجيل، بعض الأملاك العقارية ماعارفينهاش حتى فين جات. إيوا سير قلب عليها...

1396 ملكا عقاريا تظهر للوجود

توجد هذه العقارات في ملكية الأوقاف، غير أن الوزارة... كانت تجهل ذلك. وقد اكتشف وجودها محققون صدفة أثناء عملية للإحصاء.



فـ الأصل، فلوس الحبوس كانت كتصلاح لإنشاء الجوامع والمساجد.

ولم تستطع الفرق التي تكفلت بالإحصاء، على مستوى الوزارة، تحديد موقع 1244 ملكا عقاريا، على الرغم من أنها كانت مقيدة في السجلات المنسية لمختلف نظارات الأوقاف. ويشير محررو التقرير الإحصائي أنفسهم إلى أن «تحديد موقع هذه العقارات يتطلب مزيدا من الوقت والوسائل»، وهو ما يؤكد النقص الحاصل على مستوى الموارد التي خصصت للعملية. من جهة أخرى، اكتشف فريق الإحصاء في الميدان وجود 1392 ملكا عقاريا تعود ملكيتها إلى الأوقاف. يقول عضو من الفريق: «تم العثور على هذه الأملاك بناء على شهادات الملاكين المجاورين وتقاطع المعلومات في ملفات المحافظة العقارية». هذا ليس سوى الجزء الظاهر، وما خفي كان أعظم. قبل الإحصاء (الذي تلته عملية الأرشفة الإلكترونية)، كانت عملية تدبير الأملاك تعتمد فقط على السجلات، وكلما لاحت بوادر التحديث يختل النظام بأكمله. نذكر هنا على سبيل المثال مبالغ كراء المكاتب الموجودة في عمارة السعادة بالرباط، التي تستخلصها نظارة سلا لأن العمارة، حسب مصدر مطلع على الملف، «تم شراؤها مقابل ملك عقاري كان في حوزة نظارة سلا». واش ماشي هادا تدبير ديال القرون الوسطى؟

1234 دعوى بسبب الاحتلال

...غير القانوني أو عدم دفع بدل الإيجار لا توجد محكمة في المغرب لم ترفع بها وزارة الأوقاف دعوى ضد أحد المكترين.

وزارة الأوقاف موالفة مع المحاكم. يصل مجموع الدعاوى القضائية التي رفعتها إلى 1234، بنيت إجمالا على عدم دفع بدل الإيجار أو طلب الإفراغ. وتشمل الدعاوى جميع أنواع الأملاك العقارية، من الأراضي غير المبنية إلى المباني، وصولا إلى العقارات المشتركة مع ملاكين آخرين. يقول مسؤول سام سابق في الوزارة بهذا الصدد: «إذا أقامت الوزارة دعاوى قضائية في ما يخص جميع المخالفات، فإنها لن تخرج من الدوامة». غادي تولي خدامة غير على المحكمة. العديد من الأرقام تدل على أن الأوضاع غير القانونية لا تنحصر في القضايا المعروضة على المحاكم. إذ يبلغ، على سبيل المثال، عدد الدعاوى القضائية بسبب الاحتلال غير القانوني 114 دعوة، فيما يشير التقرير الإحصائي إلى 1291 ملكا محتلا بصفة غير قانونية. كما أن عدد النزاعات المتعلقة بدفع بدل الإيجار يصل إلى647، في حين من المعروف أنه لا يتم استخلاص مبالغ كراء 7830 ملكا عقاريا (دون احتساب 12.289 ملكا عقاريا يستخلص بدل إيجارها بصفة غير منتظمة). ويقدم العديد من المسؤولين السامين السابقين في الوزارة تفسيرا واحدا: «مصاريف الدعاوى القضائية تثقل كاهل صناديق الوزارة، ناهيك عن الموارد البشرية التي يتعين رصدها لخلق شعبة مؤهلة خاصة بالنزاعات». زيد الما زيد الدقيق. ■■■

التجارب الأجنبية

أنظمة مختلفة لها نفس المبدأ

تونس. «الحل النهائي»



توانسة داروا بلاش. حيث تم حذف الأوقاف العمومية بموجب مرسوم صدر سنة 1956، ليتم تفويت الأملاك إلى الدولة. وقد حلت الإدارة التي كانت تسهر على تدبير هذه الأملاك الجماعية، وأصبحت الدولة تتحمل المصاريف ذات الطابع الثقافي والاجتماعي التي كانت تضطلع بها الإدارة الوقفية. سنة بعد ذلك، صدر مرسوم يلغي كل مؤسسة مماثلة لمؤسسة الأوقاف وسلمت جميع الأملاك الوقفية إلى المستفيدين منها. كما تم إحداث لجان جهوية لدراسة جميع حالات المستفيدين وتسوية الوضعية. وقد مكن هذا المرسوم من إنقاذ مليون هكتار كانت في وضعية مزرية، إذ أصبح محتلو هذه الأراضي وأغلبهم مزارعون، ملاكا لها وانكبوا على إنعاشها، خاصة بعد رفع القيود التي كانت تستثني هذه الأراضي من العمليات التجارية، مما شجع على استقطاب رؤوس الأموال. دارو مزية.

الأردن. سندات «حلال»



نظام الأوقاف في الأردن يتميز بالإمكانية المخولة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والأماكن المقدسة للجوء إلى السوق المالية. ويتم رصد الأموال المحصلة للقيام باستثمارات هدفها عقلنة تدبير الثروة الوقفية. هاد الشي عندهوم مودرن، ولكن لا يجوز، بأي حال من الأحوال، أن تضاف إلى استثمارت الأموال الوقفية أرصدة ربوية. لذلك تم إنشاء أرصدة على شكل سندات ثابتة القيمة تضمنها الدولة، بفوائد ربح ثابتة يقتسمها حاملو السندات ومعهد الأوقاف. وترتبط هذه السندات باستثمارات معينة يمكن أن تدر بعض الأرباح، وهو ما يقتضي وضع أجهزة تدبير مستقلة، خاصة بكل مشروع، ونظاما محاسبيا خاصا لكل مشروع مستقل عن النظام الحسابي للمؤسسة الوصية (وزارة الأوقاف) ويمكن من التحديد الدقيق لجزء الفائدة على هذه السندات. اللهم لعمش ولا العمى.

الكويت. شركات متخصصة



أحدثت الأمانة العامة للوقف سنة 1993، وهي جهاز حكومي يتمتع باستقلالية في التدبير ويهدف إلى استثمار أموال الأوقاف في مشاريع داخل وخارج الكويت، ولكن أيضا عن طريق جلب هبات أخرى. واستطاعت هذه الأمانة العامة أن تميز بين مهام تدبير الموارد ومهام توزيع المداخيل. وتتميز التجربة الكويتية أيضا بإحداث شركة متخصصة في التدبير العقاري وتأسيس صناديق مخصصة للوقف. ويرتبط كل صندوق بمشروع معين وتتمثل مهمته في جمع الأموال اللازمة للتسيير. ويوجد اليوم بالكويت 11 صندوقا تشتغل على العديد من المشاريع الاجتماعية والثقافية، بدءا من العناية بالمعاقين وانتهاء بالتعاون الدولي الإسلامي. إضافة إلى التبرعات، تتلقى صناديق الوقف مساعدات مالية من جانب بعض الأملاك الموقوفة التي لا يعرف المستفيدون منها.

السودان. وقف الطلاب



عرف نظام الأوقاف في السودان تغيرا جذريا سنة 1991، حينما تم بموجب نصوص تنظيمية منح مكتب الأوقاف امتيازات متعددة. حيث فوتت السلطات العمومية، على سبيل المثال، 5 في المائة من الأراضي التي تستغلها لهذا المكتب، الذي يلتزم بدوره برصد العائدات التي تدرها هذه الأراضي إلى التعليم ونشر الدعوة. كما تتميز التجربة السودانية بنموذجها التنظيمي المتفرد، إذ تم إحداث هياكل لأجل إقامة مشاريع خيرية، قبل جمع مساعدات المحسنين. وتشمل المشاريع الخيرية أهدافا خاصة، كالوقف الخاص بالطلاب الذي يهدف إلى بناء سكن لإيواء الطلاب، أو مشاريع مشتركة على شكل بناء محلات سكنية وتجارية للكراء. وتنفرد التجربة السودانية أيضا بإحداث مجموعة من البنيات تستهدف إلى تعزيز الأنشطة المرتبطة بالأملاك الوقفية، من أشهرها «بيت الوقف» للمقاولات المتخصصة في تنفيذ برامج مرتبطة بالبنية التحتية الأساسية. ■■■